

Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes

Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund

Band: 71 (1979)

Heft: 5

Buchbesprechung: Mietrecht ; Mieterschutz [Roland Gmür ; Werner Caviezel]

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Buchbesprechung

Roland Gmür und Werner Caviezel: Mietrecht – Mieterschutz,
herausgegeben vom Schweizerischen Mieterverband, 1979, 190 Seiten, Fr. 29.–

Die beiden Juristen Dr. Roland Gmür und Dr. Werner Caviezel haben ihrem Buch über Mietrecht und Mieterschutz den Untertitel «Leitfaden für die Praxis» beigegeben. Es ist denn auch der grosse Vorzug dieser ausgezeichneten Publikation, dass sie auf die Bedürfnisse der Praxis ausgerichtet ist und die rechtliche Situation des Mieters klar und verständlich darlegt. Besonders wertvoll sind die zahlreichen Hinweise auf Gerichtsurteile. Denn die Praxis der Gerichte bei der Anwendung der verschiedenen Mieterschutzbestimmungen ist recht unterschiedlich. Dies erschwert dem Mieter das Erkennen (und Ausnützen) seiner Möglichkeiten und Rechte.

Entsprechend der Rechtslage gliedern die Autoren ihr Buch in zwei Hauptteile. Im ersten Teil geht es um die Mieterschutzbestimmungen im Obligationenrecht. Sie ermöglichen insbesondere die Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnungen um höchstens ein Jahr und allenfalls um zwei weitere Jahre. «Hat die gültige Kündigung des Vermieters für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist, so kann der betroffene Mieter beim zuständigen Gericht am Ort des Mietobjekts eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen.» (Seite 5) Keine Erstreckungsmöglichkeit besteht allerdings in drei Ausnahmefällen: Wenn der Vermieter Eigenbedarf nachweist, wenn der Mieter zu berechtigten Klagen Anlass gibt, «oder unter bestimmten weiteren Voraussetzungen dann, wenn eine betriebseigene Wohnung in Verbindung mit einem Arbeitsvertrag vermietet wurde.» (Seite 23)

Im umfangreicheren zweiten Teil erläutern Gmür und Caviezel den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM), der bis Ende 1982 gültig ist, aber seit Anfang 1979 nicht mehr für die ganze Schweiz, sondern nur noch in bestimmten, vom Bundesrat bezeichneten Gemeinden Anwendung findet. «Der BMM bezweckt den Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen, wobei die Mietzinserhöhung im Vordergrund steht. Mietzinserhöhungen sind dem Mieter schriftlich, mit Begründung, ohne Kündigungsandrohung und mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem amtlich genehmigten Formular mitzuteilen. Das Formular muss den Hinweis enthalten, dass der Mieter die angekündigte Erhöhung innert 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten kann. Bei Verzicht des Mieters auf Anfechtung gilt die Mietzinserhöhung als angenommen.» (Seite 41) «Kommt im Verfahren vor Schlichtungsstelle, das in der Regel kostenlos ist, keine Einigung der Parteien zustande, so muss der Vermieter innert 30 Tagen das zuständige Gericht anrufen; andernfalls gilt die angefochtene Mietzinserhöhung als unzulässig.» (Seite 42)

Vor allem im Zusammenhang mit sinkenden Hypothekarzinsen ist wichtig, dass der Mieter nicht nur einen Mietzinsaufschlag anfechten kann, sondern auch den gleichbleibenden Mietzins im Falle reduzierter Eigentümerlasten. Allerdings stellen die Autoren fest, diese seit Mitte 1977 geltende Bestimmung im BMM habe «den bei den Vermietern verbreiteten Widerstand gegen die Weitergabe von Kostensenkungen leider kaum zu durchbrechen vermocht.» (Seite 98)

Für alle am Mieterschutz Interessierten dürfte die vorliegende Publikation zum unentbehrlichen Hilfsmittel werden und insbesondere auch den gewerkschaftlichen Rechtsauskunftstellen gute Dienste leisten. Das Buch enthält – wie bereits erwähnt – zahlreiche Hinweise auf Gerichtspraxis und -urteile. Das Sachwortregister ermöglicht ein rasches Auffinden der einschlägigen Bestimmungen. Die Anhänge umfassen unter anderem die Artikel 253 bis 274 im Obligationenrecht, den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen sowie den Text der dazugehörigen Verordnung und die Liste jener deutschsprachigen Gemeinden, die seit dem 1. Januar 1979 dem Bundesbeschluss unterstellt sind. ha